Deutscher Bundestag **Drucksache 17/7983**

17. Wahlperiode 30. 11. 2011

Antrag

der Abgeordneten Daniela Wagner, Ingrid Hönlinger, Bettina Herlitzius, Dr. Anton Hofreiter, Stephan Kühn, Ingrid Nestle, Dr. Valerie Wilms, Cornelia Behm, Harald Ebner, Hans-Josef Fell, Bärbel Höhn, Sylvia Kotting-Uhl, Oliver Krischer, Undine Kurth (Quedlinburg), Nicole Maisch, Friedrich Ostendorff, Dr. Hermann E. Ott, Dorothea Steiner, Markus Tressel und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig machen – Für ein sozial gerechtes und klimafreundliches Mietrecht

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Unsere Wohnungsmärkte stehen in den kommenden Jahrzehnten vor massiven Herausforderungen.

Um dem demographischen Wandel adäquat zu begegnen und die Klimaziele zu erreichen, muss der Gebäudebestand in den nächsten 30 bis 40 Jahren umfassend energetisch saniert und altersgerecht bzw. barrierefrei umgebaut werden. Dabei müssen die sozialen Belange der Mieterinnen und Mieter gewahrt und bezahlbarer Wohnraum für alle gesichert werden. Das wird nur gelingen, wenn Staat, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter sich gemeinsam dieser Aufgabe stellen und die politischen Rahmenbedingungen so gesetzt werden, dass alle davon profitieren.

Obwohl die Bevölkerung aufgrund des demographischen Wandels seit 2004 schrumpft, steigt die Zahl der Haushalte seit 2007 weiter an. Immer mehr Einpersonenhaushalte erhöhen die durchschnittliche Wohnfläche pro Person. Nach den Berechnungen der Kommission „Wohnen im Alter“ hat Deutschland bis 2013 einen Bedarf von rund zweieinhalb Millionen altersgerechten bzw. barrierereduzierten Wohnungen, der bis 2030 auf drei Millionen ansteigen soll. Zugleich bietet der Gebäudebereich ein enormes Einsparpotential beim deutschlandweiten CO_2-Ausstoß. Hier werden rund 40 Prozent der Endenergie verbraucht, die ca. 20 Prozent des CO_2-Ausstoßes verursacht. Die internationale Gemeinschaft hat sich darauf verständigt, den globalen Temperaturanstieg auf unter 2 Grad Celsius zu begrenzen, um den Klimawandel abzuwenden. Dazu ist es unter anderem unbedingt notwendig, dass der Ausstoß von Klimagasen im Gebäudebestand bis 2020 um mindestens 40 Prozent reduziert und bis spätestens 2050 auf null zurückgeführt wird.

Der weitreichende Investitionsbedarf hat erhebliche Folgen für Mieterinnen und Mieter sowie Eigentümerinnen und Eigentümer aller Wohnungen in Deutschland. Der Bundestag ist sich bewusst, dass insbesondere die Kosten der energetischen Sanierung erhebliche Anstrengungen zur Vermeidung sozialer Konflikte erfordern.

Die unterschiedlichen Wohnungsmärkte benötigen für ihre Bevölkerungsstruktur angepasste Strategien. Schrumpfende Wohnungsmärkte (Ruhrgebiet, Teile der neuen Bundesländer, ländliche Räume) leiden unter dem demographischen Wandel und dem damit verbundenen hohen Leerstand. Zahlreiche Menschen verlegen ihren Wohnort in wachsende Städte und Gemeinden, in denen ein gutes Arbeitsplatzangebot besteht. Hier entwickeln sich angespannte Wohnungsmärkte, die einen Wohnungsmangel aufweisen. Die hohe Nachfrage lässt dort Investitionen in den Wohnungsbestand und den Neubau ansteigen. Damit gehen zunehmend Aufwertungsprozesse und damit steigende Mieten einher, insbesondere in zentrumsnahen Bereichen der Großstädte. Das „Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2011 des Rates der Immobilienweisen" bestätigte diesen Trend. So leben nach dem Gutachten 81 Prozent der westdeutschen Bevölkerung in Städten und Landkreisen, in denen die Neuvertragsmieten ansteigen. Der Anstieg betrug in den ersten neun Monaten 2010 rund 3,4 Prozent. Vor allem in Metropolregionen wird ein deutlicher Anstieg nachgewiesen; verglichen mit 2005/2006 fand ein Zuwachs in Hamburg um 23 Prozent und in Berlin um 20 Prozent statt. Einkommensschwache Haushalte können sich die steigenden Mieten häufig nicht mehr leisten. Das bewirkt deren Abwanderung in strukturschwache Quartiere und kann negative Folgen für ihren weiteren Lebensweg haben. Außerdem kann der einseitige Zuzug in bestimmte Quartiere die Sozialstruktur vor Ort verändern. Hier kann es zur Segregation, zur sozialen Entmischung von Wohnquartieren kommen.

Die finanzielle Belastung der Mieterinnen und Mieter wird auch durch den energetischen Zustand ihrer Wohngebäude geprägt. Steigende Energiepreise, die u. a. aufgrund der zunehmenden Rohstoffknappheit bei fossilen Energieträgern in den nächsten Jahren stark zunehmen werden, lässt die sogenannte „zweite Miete" (Betriebs- und Nebenkosten) zu einem unberechenbaren Faktor werden. So sind nach dem „Wohngeld- und Mietenbericht 2010" die warmen Betriebskosten von 2007 bis 2010 um jährlich 3,3 Prozent gestiegen. Dass die Finanz- und Wirtschaftskrise zwischenzeitlich den Ölpreisanstieg bremste, darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass mit einem erneuten Anziehen der Wirtschaft die Energiekosten wieder erhöht werden. Bereits 2010 gab es einen deutlichen Preisanstieg um knapp 23 Prozent. Die energetische Sanierung des Gebäudebestandes ist ein zentrales Instrument, um die Wohnkostenbelastung nachhaltig zu reduzieren. Dem Bundestag ist die warmmietenneutrale energetische Sanierung ein Grundanliegen, denn mit ihr können Mieterhöhungen direkt durch die Heizkostenersparnis refinanziert werden. Da diese nicht in allen Wohnungsbeständen erreichbar ist, schaffen die hier vorgelegten Vorschläge eine Absicherung der Mieterinnen und Mieter, die sich auf Grund ihrer Einkommenssituation weitreichende Mieterhöhungen nicht leisten können. Für die umfassende energetische Sanierung des Gebäudebestandes ist ein erhöhtes Investitionsaufkommen notwendig. Dies gelingt nur durch eine gerechte Kostenaufteilung zwischen Mieterninnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern. Häufig wird in diesem Zusammenhang das sogenannte Investor-/Nutzer-Dilemma thematisiert. Demnach liege der finanzielle Nutzen von energetischen Sanierungen durch die Energiekosteneinsparung nicht beim Investor (Eigentümer/Vermieter), sondern bei den Mieterinnen und Mietern. Unter ungünstigen Umständen können auf Vermieterseite energetische Sanierungsmaßnahmen keinen wirtschaftlichen Mehrertrag zur Folge haben. Dies ist allerdings nur dann der Fall, wenn auf dem jeweiligen Wohnungsmarkt die Mehrinvestitionen nicht durch Mieterhöhungen refinanziert werden können, zum Beispiel in Abwanderungsregionen. Hier werden vor allem staatliche Unterstützungsleistungen benötigt.

Der Bundestag strebt einen Dreiklang der Akteure an: Staat, Mieterinnen und Mieter sowie Eigentümerinnen/Vermieterinnen und Eigentümer/Vermieter sollen ihren Beitrag leisten. Von der energetischen Sanierung profitieren alle Be-

teiligten. Der Bundestag setzt sich für einen fairen Interessenausgleich zwischen Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern ein. Mit ausreichender staatlicher Förderung sollen Anreize geschaffen werden. Eine zielgenaue Förderung, die Maßnahmen mobilisiert und gleichzeitig Fehlinvestitionen sowie Mitnahmeeffekte begrenzt, dient der Breite der Investoren und Investorinnen, seien es Vermieterinnen und Vermieter oder selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer. Da staatliche Fördermittel von der Modernisierungsumlage abgezogen werden müssen, profitieren auch die Mieterinnen und Mieter davon. Änderungen am Mietrecht sorgen für eine sozial gerechte und klimafreundliche Wohnungspolitik. Ziel ist es, das Mietrecht, die öffentlich-rechtlichen Regelungen und Förderprogramme zur Energieeinsparung sowie die Umstellung auf erneuerbare Energien besser aufeinander abzustimmen.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

ihre Wohnungspolitik auf die zentralen Herausforderungen der deutschen Wohnungsmärkte auszurichten:

1. die notwendigen Klimaschutzstandards und Konsequenzen aus dem Atomausstieg im Wohngebäudebestand sozial verträglich durchzusetzen und Transparenz für Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter zu schaffen,
   a) im Gebäudebereich den CO_2-Ausstoß bis 2020 um 40 Prozent zu senken und bis 2050 klimaneutral zu gestalten,
   b) für den Gebäudebestand stufenweise ab 2020 bei energetischen Sanierungen einen Energieverbrauch von maximal 60 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/m^2a) einzuführen,
   c) eine Übergangsfrist von zehn Jahren für Energiesparstandards im Gebäudebestand einzuführen,
   d) für denkmalgeschützte Bauten Sonderregelungen zu erarbeiten,
   e) im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz Vorgaben für Mindestanteile von erneuerbaren Energien zu machen,
   f) einen einheitlichen bedarfsorientierten Energieausweis flächendeckend für alle Gebäude einzuführen, der bei Vermittlung und Verkauf verpflichtend vorgelegt werden muss;
2. eine ausreichende und verlässliche Förderkulisse aufzubauen, diese zu verstetigen und zielgruppengerecht auszurichten,
   a) das CO_2-Gebäudesanierungsprogramm der KfW Bankengruppe auf mindestens 2 Mrd. Euro zu verstetigen,
   b) zu prüfen, inwieweit andere Förderinstrumente, zum Beispiel ein Abzug von der Steuerschuld, neben den Gebäudesanierungsprogrammen der KfW Bankengruppe zu einer effizienten und effektiven Förderung der Gebäudesanierung beitragen und mietrechtlich gleichgestellt werden können,
   c) die einzelnen Förderprogramme zielgruppengerecht auszurichten,
   d) im Förderprogramm zur CO_2-Gebäudesanierung der KfW Bankengruppe die Zuschussmodelle für Einzelmaßnahmen besonders für Kleinstbesitzerinnen und Kleinstbesitzer und ältere Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer stärker auszubauen und attraktiver auszugestalten,
   e) die Förderprogramme stärker auf den Gebäudebestand der Mehrfamilienhäuser der 50er- bis 70er-Jahre zu fokussieren,

f) die Förderprogramme auch auf Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf auszurichten,

g) die CO_2-Gebäudesanierungsprogramme mit einer Evaluation der tatsächlich erreichten Energieeinsparungen zu flankieren und eine entsprechende Qualitätssicherung einzuführen,

h) einen Energiesparfonds in Höhe von jährlich 3 Mrd. Euro aufzulegen, aus dem rund 2 Mrd. Euro in den Wärmebereich fließen sollen und etwa 1 Mrd. Euro in die Förderung der Stromeffizienz sowie Beratung und Information,

i) sich im Rahmen der Verhandlungen in der Europäischen Union über die Zukunft der Kohäsionspolitik für die Förderperiode 2014 bis 2020 dafür einzusetzen, dass auch in der kommenden Förderperiode, wie seit der Verordnung (EG) Nr. 397/2009 möglich, weiterhin Mittel des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) für Investitionen in Energieeffizienz und erneuerbare Energien im Wohnungssektor eingesetzt werden können;

3. das Mietrecht an die umfassende energetische Modernisierung sowie den altersgerechten und barrierefreien Umbau des Gebäudebestandes anzupassen und dessen soziale Ausgewogenheit zu erhalten durch

a) eine Ausweitung des Mietminderungsrechts auf nicht umgesetzte, jedoch gesetzlich vorgeschriebene Energieeffizienzstandards im Gebäudebereich,

b) die Gewährleistung in § 554 Absatz 2 und § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), dass durch energetische Modernisierungen Primär- und Endenergie eingespart wird, damit Mieterhöhungen durch Heizkostenersparnisse refinanziert werden können,

c) die Aufnahme des Klimaschutzes in die Interessenabwägung nach § 554 Absatz 2 BGB,

d) die Privilegierung von energetischen Modernisierungen gegenüber anderen Modernisierungsmaßnahmen bei den Duldungsbestimmungen nach § 554 Absatz 2 BGB. Die Geltendmachung von Härtefällen soll grundsätzlich beibehalten werden. Der Einwand der finanziellen Härte soll aber nicht mehr dazu führen, dass die Maßnahmen verhindert werden, sie wirkt sich nur noch auf die Umlagefähigkeit der Kosten nach § 559 BGB aus,

e) die Gewährleistung der Finanzierung durch die Mieterinnen und Mieter, indem die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB auf 9 Prozent abgesenkt und auf die energetische Modernisierung sowie den altersgerechten bzw. barrierefreien Umbau konzentriert wird,

f) die Aufnahme der energetischen Gebäudebeschaffenheit in die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 2 BGB,

g) die Absenkung der Kappungsgrenze in § 558 Absatz 3 BGB von 20 auf 15 Prozent, um die daraus entstehenden Preissteigerungen abzufedern,

h) die Aufnahme der Entgelte der letzten sechs anstatt der letzten vier Jahre in die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 BGB),

i) die Ermächtigung der Landesregierungen, in Kommunen oder deren Teilgebieten Mietobergrenzen bei der Wiedervermietung einzuführen, wenn in den betroffenen Kommunen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum nicht mehr gewährleistet ist. Dabei sollen die Mieten nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen und die Ermächtigung ist auf zehn Jahre zu begrenzen sowie im Bürgerlichen Gesetzbuch zu verankern,

j) die Entwicklung des Contractingmarkts, indem sowohl im Mietrecht als auch im Wohneigentumsrecht geprüft wird, wie die Umlage und die Abrechnung von Contractingvorhaben vereinfacht werden können,

k) die faire Verteilung der durch Contracting anfallenden Investitionen in Mietwohnungen und damit die Verhinderung von unsozialen Kostensteigerungen für die Mieterinnen und Mieter;

4. der sozialen Entmischung in unseren Städten entgegenzuwirken, indem

a) zügig ein empirisch fundiertes Konzept dafür vorgelegt wird, wie die Kompensationszahlungen an die Länder für die soziale Wohnraumförderung über 2013 bzw. 2019 hinaus fortgeführt werden sollen, sowie auf die Länder eingewirkt wird, die Mittel weiterhin zweckgebunden einzusetzen,

b) das Programm der KfW Bankengruppe „Altersgerecht Umbauen“ auch nach 2012 verstetigt, bedarfsgerecht ausgestattet und zielgruppengerecht ausgerichtet wird,

c) das Wohngeld hin zu einem Klimawohngeld weiterentwickelt wird, indem ein Klimazuschuss für energetisch sanierte Wohnungen eingeführt wird, um einkommensschwache Haushalte zu unterstützen,

d) § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) so ausgestaltet wird, dass er auf die bezirks- und quartiersspezifischen Entwicklungen der Kommunen stärker eingeht und die Wesentlichkeitsgrenze abgesenkt wird,

e) die §§ 142, 144 (Sanierungssatzung) und 172 (Erhaltungssatzung) des Baugesetzbuchs (BauGB) dahingehend ergänzt werden, dass bei der Ausweisung von Sanierungs- und Milieuschutzgebieten die Möglichkeit von Mietobergrenzen wieder zugelassen wird,

f) mit einer Schärfung der Baunutzungsverordnung Wohnraum in innerstädtischen Lagen erhalten und die Umwandlung von leerstehenden Büro- und Gewerbeflächen in Wohnraum baurechtlich erleichtert wird,

g) im Mietrechtsverbesserungsgesetz ein Verbot oder zumindest eine Einschränkung der Zweckentfremdung von Wohnraum für Teile der Gemeinde eingeführt wird,

h) im Haushalt 2012 der Verpflichtungsrahmen der Bundesmittel für die Städtebauförderung auf das ursprünglich für 2010 vorgesehene Niveau von 610 Mio. Euro angehoben, perspektivisch auf den tatsächlichen Bedarf von 700 Mio. Euro jährlich erhöht und auf diesem Niveau verstetigt wird,

i) das Programm „Soziale Stadt“ als Leitprogramm im Rahmen der Städtebauförderung fortgeführt, mindestens wieder auf das Niveau von 2009 (105 Mio. Euro) aufgestockt, Modellvorhaben in nichtinvestiven Bereichen wieder zugelassen und die gegenseitige finanzielle Deckungsfähigkeit der Städtebauförderprogramme untereinander wieder für alle Programme hergestellt werden,

j) der ressort- und akteursübergreifende Ansatz des Programms „Soziale Stadt“ gestärkt und Förderprogramme anderer Ressorts (insbesondere Bildung, Gesundheit, Arbeit, Wirtschaft, Innen/Integration, Sport) auf die Förderkulisse von „Soziale-Stadt-Gebieten“ ausgerichtet und die Kombination der Förderprogramme anderer Ressorts mit dem Programm „Soziale Stadt“ ermöglicht bzw. erleichtert werden,

k) das Bundesprogramm des Europäischen Sozialfonds (ESF) „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier“ (BIWAQ) über die aktuell bis Oktober 2014 laufende zweite Förderperiode hinaus verlängert und weiterentwickelt wird;

5. bei den Bundesländern darauf hinzuwirken, dass
   a) die öffentliche Wohnungswirtschaft gestärkt wird,
   b) die für den barrierefreien Wohnungsbau maßgeblichen DIN-Normen (DIN 18 040-2, DIN 32 975 und DIN 32 984) bei Planung und Bau mehr Geltung erhalten,
   c) die Anforderungen und Grundsätze von barrierefreiem Planen und Bauen in die Architektenausbildung sowie in die Gesellen- und Meisterausbildung von Handwerksberufen aus dem Baugewerbe aufgenommen und entsprechende Weiterbildungsangebote geschaffen werden,
   d) bei der Berechnung der Kosten der Unterkunft der energetische Zustand der Wohnung einbezogen und bei energetisch modernisierten Wohnungen ein Klimabonus gewährleistet werden,
   e) eigene Wohnraumschutzgesetze erlassen werden, die einen längeren Leerstand in wachsenden Regionen für rechtswidrig erklären, sowie Ahndung als Ordnungswidrigkeit mit Bußgeld ermöglichen,
   f) geprüft wird, inwiefern die straf- und ordnungswidrigkeitsrechtliche Verfolgung beim Verstoß gegen den Straftatbestand des Hausfriedensbruchs in Fällen von Hausbesetzungen begrenzt werden kann, beispielsweise durch eine Änderung der Richtlinien für das Straf- und Bußgeldverfahren,
   g) Fördermittel der EU für Energieeffizienz auch im Gebäudebereich genutzt werden und auf die Bundesländer einzuwirken, dass diese die seit der Verordnung (EG) Nr. 397/2009 bestehende Möglichkeit des Einsatzes von EFRE-Mitteln für eine Steigerung der Energieeffizienz von Wohngebäuden mit einem Finanzvolumen von 4 Prozent oder 680 Mio. Euro des EFRE-Gesamtvolumens Deutschlands stärker nutzen.

Berlin, den 29. November 2011

Renate Künast, Jürgen Trittin und Fraktion

Begründung

Zu Nummer 1

Eine signifikante Reduktion des deutschlandweiten CO_2-Ausstoßes, der Ausstieg aus der Atomenergie und der konsequente Einstieg in die erneuerbaren Energien sind ohne die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes nicht zu bewältigen.

Zu Buchstabe a

Die hohen energetischen Standards der Energieeinsparverordnung (EnEV) im Neubaubereich sollen zunehmend auf den Gebäudebestand ausgeweitet werden. Sogenannte Pinselsanierungen von Bestandsgebäuden sollen nicht mehr möglich sein. Ziel ist es, dass möglichst hohe Energieeinsparungen durch energetische Sanierungen erfolgen. Die größten „Energieschleudern“ lassen sich in den Baualtersklassen finden, die nach 1949 und vor der Ölkrise in den 70er-Jahren erbaut wurden. Umfassende energetische Maßnahmen haben hier einen besonders hohen Energieeinspareffekt.

Zu Buchstabe b

Der Mindeststandard für den Energieverbrauch im Gebäudebestand soll stufenweise angehoben werden. Im Jahr 2020, mit einer zehnjährigen Übergangsfrist, soll er bei einem maximalen Energieverbrauch von 60 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/m²a) angelangt sein. Dieser Standard soll bei allen energetischen Sanierungen erreicht werden. Alle ab 2020 energetisch vollsanierten Häuser sollen also mindestens den 6-Liter-Hausstandard haben. Bis dahin sollen übergangsweise höhere Energiewerte gelten. Auch für Einzelmaßnahmen muss der Einsparpfad hin zum 6-Liter-Haus eingeschlagen werden. Damit die Belastungen für Vermieterinnen und Vermieter sowie Eigentümerinnen und Eigentümer in einem vertretbaren Rahmen bleiben, kann die Absenkung des Energieverbrauchs jedenfalls schrittweise über Einzelmaßnahmen erfolgen. Sinnvoll ist es, energetische Sanierungen gemeinsam mit ohnehin notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen und altersgerechtem Umbau (Kopplungsprinzip) durchzuführen. Das begrenzt die Kosten. Diese Sanierungsstrategie sieht außerdem vor, wo immer möglich, den Ausstoß von Klimagasen auch in älteren Gebäuden gegen Null zu senken. Wird die Ziellinie der EnEV unterschritten, kann die Maßnahme mit dem CO_2-Gebäudesanierungsprogramm der KfW Bankengruppe besonders gefördert werden. Mit Sanierungsfahrplänen können die jeweilige Gebäudeindividualität entsprechend berücksichtigt und die einzelnen Maßnahmen effektiv aufeinander abgestimmt werden.

Zu Buchstabe d

Für denkmalgeschützte Bauten werden Sonderregelungen angestrebt. Soweit es ihre städtebauliche Bedeutung zulässt, sind bei ihrer Sanierung ökologische Ziele zu berücksichtigen.

Zu Buchstabe e

Fossile Energieträger sollen schrittweise bis 2040 aus dem Heizungskeller verdrängt werden. Die Zeit drängt. Wer heute eine neue Ölheizung kauft, geht finanziell ein sehr hohes Risiko ein. Es ist absehbar, dass die Erdölpreise in den nächsten Jahren explodieren werden. Vor diesem Hintergrund sind bereits jetzt Investitionen in erneuerbare Energien rentabel. Daher ist es auch im Sinne des Verbraucherschutzes richtig, dass im Erneuerbare-Wärme-Gesetz Vorgaben für Mindestanteile erneuerbarer Energien gemacht werden. Diese Mindestanteile gelten bereits beim Neubau. Entscheidend ist zum einen, dass die Mindestanteile schrittweise angehoben werden und dies den Hausbesitzern bereits frühzeitig bekannt wird. Zum anderen müssen diese Vorgaben auch für den Gebäudebestand gelten. Ein Austausch der Heizung sollte dabei als auslösendes Moment für die Nutzung erneuerbarer Energien gelten, sonst würden erneut Jahrzehnte verschenkt.

Zu Buchstabe f

Die Basis für gezielte Energieeinsparungen im Gebäudebestand bildet das genaue Wissen über den jeweiligen Energiebedarf des Gebäudes. Die Einführung eines einheitlichen bedarfsorientierten Energieausweises schafft darüber Transparenz. Entsprechend der neu gefassten EU-Gebäuderichtlinie ist es das Ziel, dass er jederzeit zugänglich ist, bei Vermittlung und Verkauf verpflichtend vorgelegt wird und dass seine energetischen Kennwerte auch in Annoncen benannt werden. Ist ein Bedarfsausweis noch nicht vorhanden, sollen die Energiekennwerte der letzten drei Jahre vorgelegt werden. Nur so wird der Energiebedarf eine Größe der Entscheidungsfindung.

Bei der Erstellung des Energieausweises muss sichergestellt sein, dass dieser von qualifizierten Beratern ausgestellt wird und dementsprechend verlässliche Daten enthält. Die Qualität der Ausweise ist in Deutschland verbesserungs-

fähig. Defizite bei der Ausführung müssen daher ausgeschlossen werden. Da die Haftungsfrage von Ausweiserstellern noch nicht abschließend geklärt ist, wollen wir diese in der EnEV konkretisieren.

Zu Nummer 2

Umfassende energetische Vollsanierungen kosten viel Geld. Damit die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter mit den hohen Kosten nicht allein gelassen werden, müssen die staatlichen Förderinstrumente auf hohem Niveau zielgruppengerecht fortgeführt und weiter ausgebaut werden. Andernfalls kann Deutschland seine Sanierungsstrategie nicht umsetzen, also auch den erforderlichen Beitrag zum 2-Grad-Celsius-Ziel nicht leisten. Mit sich ergänzenden Fördermodulen nach dem Baukastenprinzip sollen gezielt Anreize für die einzelnen Zielgruppen gesetzt und damit der staatliche Anteil am angestrebten Dreiklang geleistet werden. Für die Zukunftsaufgabe Energieeffizienz im Gebäudebestand sollen insgesamt nahezu 5 Mrd. Euro jährlich eingesetzt werden; allein 2 Mrd. Euro davon für die energetische Gebäudesanierung mit dem KfW-Gebäudesanierungsprogramm. Durch den Abbau von klimaschädlichen Subventionen werden weitere Mittel frei, die einen Energiesparfonds in Höhe von 3 Mrd. Euro speisen sollen.

Zu Buchstabe a

Das CO_2-Gebäudesanierungsprogramm der KfW Bankengruppe ist das zentrale Förderinstrument für die energetische Sanierung von Gebäuden. Es ist ein langfristig angelegtes Konjunkturprogramm für die mittelständische Bauwirtschaft und hat einen besonders hohen Multiplikatoreneffekt. Nach Angaben der Bundesregierung (Bundestagsdrucksache 17/2610) konnten 2009 rund 290 000 Arbeitsplätze gesichert werden. Darüber hinaus haben die 2,02 Mrd. Euro Bundesmittel (2009) rund 18,4 Mrd. Euro private Investitionen bewirkt. Das sind ca. 9 Euro pro 1 Euro öffentliche Förderung, welche in einem nicht unerheblichen Umfang den Arbeits- und Sozialkassen zu Gute kommen. Die angestrebte Vollsanierungsquote von 3 Prozent kann erzielt werden, wenn die Fördermittel auf jährlich mindestens 2 Mrd. Euro verstetigt werden.

Zu Buchstabe b

Aus Gründen der Klarheit sollten öffentliche Förderprogramme grundsätzlich besser über direkte Subventionen auf der Ausgabenseite der öffentlichen Haushalte realisiert werden, statt das Steuerrecht weiter mit schwer zurückzunehmenden Ausnahmen zu verkomplizieren. Der Förderschwerpunkt innerhalb des Instrumentenkastens sollte deshalb auf dem effizienten und zielgenauen KfW-Gebäudesanierungsprogramm liegen. Eine zusätzliche steuerliche Förderung kann nur komplementär dazu ausgestaltet sein. Mögliche Mitnahmeeffekte müssen dabei weitestgehend begrenzt und die Klimawirkung maximiert werden.

Zu Buchstabe c

Die Förderprogramme müssen zielgruppengerecht ausgerichtet sein und sich an den unterschiedlichen Bedürfnissen schrumpfender und wachsender Regionen orientieren. Über Öffentlichkeitsarbeit und umfassende Energieberatungen müssen sie den entsprechenden Zielgruppen zugänglich gemacht werden.

Zu Buchstabe d

Das sind laut einer Sanierungsstudie der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) aus 2010 die Baualtersklassen mit den schlechtesten energetischen Standards. Sie können mit einer Förderung der KfW Bankengruppe nahezu warmmietenneutral auf den Standard Effizienzhaus 55 modernisiert werden.

Zu Buchstabe h

Die 3 Mrd. Euro sollen durch den Abbau umweltschädlicher Subventionen und ökologisch schädlicher Steuerausnahmen gegenfinanziert werden. Der Energiesparfonds soll insbesondere einkommensschwache Haushalte beim Energiesparen unterstützen. Außerdem dient der Fonds dazu, den absehbaren sozialen Folgen steigender Energiepreise entgegenzuwirken. Aus ihm sollen auch die zusätzlichen Kosten für einen Klimazuschuss im Wohngeld finanziert werden.

Zu Nummer 3

Angesichts der massiven Herausforderungen des Wohnungsmarktes muss das gegenwärtige sozial ausgewogene Mietrecht entsprechend angepasst und weiterentwickelt werden. Energetische Sanierungen sollen umfassend durchgeführt werden und gleichzeitig die soziale Ausgewogenheit des Mietrechts erhalten bleiben. Insbesondere einkommensschwache Haushalte müssen auch weiterhin in angemessenen und bezahlbaren Wohnungen leben können.

Zu Buchstabe a

Trotz umfangreicher Fördermöglichkeiten sind viele Gebäude unsaniert; nicht immer werden die vorgeschriebenen EnEV-Standards eingehalten. Diese Inaktivität und Verstöße haben teilweise weitreichende Folgen für Mieterinnen und Mieter durch steigende Energiekosten. Die Mieter sollten ein Druckmittel erhalten, wenn ihre Wohnungen nicht den vorgeschriebenen energetischen Mindeststandards entsprechen und dadurch hohe Energiekosten verursachen. Verletzt der Vermieter die gesetzlich vorgeschriebenen Sanierungspflichten beziehungsweise Energiestandards der Energieeinsparverordnung, sollen Mieter das Recht bekommen, ihre Miete zu mindern. In dem Maße, in dem für immer mehr Gebäude energetische Standards in Kraft treten, wird das Minderungsrecht zu einem zentralen Instrument des Mieterschutzes gegen überhöhte Nebenkosten. Außerdem trägt es zu einer besseren Kontrolle der Einhaltung der geltenden Gebäudestandards bei.

Zu Buchstabe b

Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 4. März 2009 (VIII 110/08) sind Maßnahmen, die dem Vermieter durch eine gesetzliche Verpflichtung auferlegt werden, von den Mietern zu dulden. Diese Duldungspflicht wird von § 242 BGB abgeleitet und erstreckt sich auch auf energetische Sanierungen, die den Eigentümerinnen/Vermieterinnen und Eigentümern/Vermietern zum Beispiel durch die Energieeinsparverordnung verpflichtend auferlegt werden. Das ist den meisten Vermieterinnen und Vermietern häufig nicht bekannt. Außerdem ist es strittig, ob die entstandenen Kosten auf die Miete nach § 559 BGB umgelegt werden dürfen. Auch bei Energieträgerumstellungen (z. B. von Ölheizung auf Solaranlagen) besteht eine Rechtsunsicherheit, ob diese durch die Mieterinnen und Mieter geduldet werden müssen. Nach der einschlägigen Bestimmung von § 554 Absatz 2 BGB muss die Mieterschaft Maßnahmen dulden, die zu einer Einsparung von Energie führen. Gerade bei Energieträgerumstellungen kann aber der Fall eintreten, dass der Mieter durch die Maßnahme nicht von einer Endenergieeinsparung und Heizkostenersparnis profitiert. Die Rechtsprechung hat für die konkreten Energieträgerwechsel unterschiedliche Rechtsauslegungen. Mieter und Mieterinnen, die an den Kosten beteiligt werden, müssen diese auch mittelfristig durch Heizkosteneinsparungen refinanzieren können.

Auch bei der Modernisierungsumlage nach § 559 BGB (Mieterhöhung bei Modernisierung) sollen die Maßnahmen, die auf die Miete umgelegt werden können, mittelfristig auch zu einer finanziellen Entlastung der Mieter durch eine Heizkostenersparnis führen. Das soll auch durch die Umstellung auf erneuerbare Energien, ergänzt durch eine erhöhte Energieeffizienz, möglich sein.

Zu Buchstabe c

Wenn Hauseigentümer und Vermieter eine Bestandsmodernisierung vornehmen, gelten derzeit weitreichende Duldungsbestimmungen für die Mieterinnen und Mieter. Tatsächlich können einzelne Mieter Einwendungen gegen energetische Modernisierungsmaßnahmen durch die Geltendmachung von Härtefällen erheben. Ob Maßnahmen aus Härtegründen abgewendet werden können, wird gegebenenfalls durch eine gerichtliche Abwägung der Vermieter- und der Mieterinteressen festgestellt. Um energetische Sanierungen zu erleichtern, soll das gesellschaftliche Interesse am Klimaschutz in diese Interessenabwägung aufgenommen werden.

Zu Buchstabe d

Energetische Sanierungen sollen auch bei den Duldungsbestimmungen erleichtert werden, ohne dabei einkommensschwache Haushalte finanziell zu überfordern. Mit der Geltendmachung einer finanziellen Härte sollen energetische Sanierungen nicht mehr verhindert werden können. Derzeit orientiert sich die Rechtsprechung an einer Grenze von 25 bis 30 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens bei der Bestimmung einer finanziellen Härte. Wir wollen, dass der Eigentümer oder die Eigentümerin nach dem Überschreiten dieser Schwelle die energetische Sanierungsmaßnahmen dennoch durchführen kann. Entscheidend soll sein, dass die Umlagehöhe der Modernisierungskosten beim Überschreiten nicht geduldet werden muss.

Zu Buchstabe e

Die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB soll auf die zentralen Herausforderungen des Wohnungsmarktes ausgerichtet werden. Gerade in beliebten Regionen besteht die Gefahr, dass die Anpassungen des Gebäudebestandes die Verdrängung der bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner zur Folge haben. In schrumpfenden Regionen hingegen können die heute möglichen 11 Prozent der Modernisierungskosten kaum auf die Mieten umgelegt werden, weil es durch die Mieterinnen und Mieter nicht finanzierbar ist. Deswegen sollten die Mieterhöhungsmöglichkeiten infolge von Modernisierungen zielgerichteter ausgestaltet werden. Umlagefähig mit künftig maximal 9 Prozent sollen ausschließlich Investitionen in die energetische Gebäudesanierung und in die Herstellung von altersgerechtem beziehungsweise barrierefreiem Wohnraum sein. Damit werden die künftigen Investitionsströme in die zentralen Modernisierungsbereiche geleitet. Allgemeine Modernisierungen können weiterhin über die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) refinanziert werden.

Zu Buchstabe f

Die zweite Möglichkeit für Mieterhöhungen und Refinanzierungen bildet die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese wird derzeit bei einer maximalen Mieterhöhung von 20 Prozent (Kappungsgrenze) innerhalb von drei Jahren gekappt. Sie wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lange in den letzten vier Jahren gezahlt wurden. Ermittelt werden kann sie durch einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel, ein Gutachten, eine Mietdatenbank oder durch mindestens drei vergleichbare Wohnungen.

Um energetische Sanierungen zu befördern, soll die Komponente „energetische Gebäudebeschaffenheit“ in die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete eingehen. Diese kann zum Beispiel durch den so genannten „ökologischen Mietspiegel“ abgebildet werden. Dort wo dieser nicht zur Verfügung steht, soll die „energetische Gebäudebeschaffenheit“ als grundsätzliche Vergleichsvariable eingeführt werden. Um die zusätzlichen Kosten zur Erstellung der ökologi-

schen Mietspiegel für die Kommunen abzufedern, soll die Einführung eines vom Bund finanzierten Förderprogramms geprüft werden.

Zu Buchstabe g

In wachsenden Städten und Gemeinden sind Wohnungsmärkte von einer hohen Nachfrage und Wohnungsmangel gekennzeichnet. Hier können höhere Mieten als in strukturschwachen Regionen durchgesetzt werden; hohe Neuvertragsmieten sind die Folge. Da die Mieten der letzten vier Jahre in die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete einbezogen werden, kann dies stetige Mieterhöhungen auch für Bestandsmietverträge zur Folge haben. Um die daraus entstehende Mietpreisspirale zu dämpfen, soll die Kappungsgrenze auf 15 Prozent reduziert werden und die Entgelte der letzten sechs Jahre sollen in die Bildung der Vergleichsmiete einbezogen werden.

Zu Buchstabe h

Altvertragsmieten sind tendenziell niedriger als Neuvertragsmieten und haben somit einen dämpfenden Effekt auf die ortsübliche Vergleichsmiete.

Zu Buchstabe i

Derzeit enthält unser Mietrecht keine Regelungen für die Begrenzung von Wiedervermietungsmieten. Demnach können Vermieterinnen und Vermieter jede Miete verlangen, die sie auf dem jeweiligen Markt erzielen können. Gerade in wachsenden Städten und Gemeinden können bei Neuverträgen hohe Mieten verlangt werden. Unsere Arbeitswelt erfordert von den Menschen eine hohe Flexibilität, insbesondere durch Wohnortwechsel. Neuvertrags- und Wiedervermietungsmieten fließen in die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein und haben Auswirkungen auf die Bestandsmieten der ortsansässigen Bevölkerung. Wenn dadurch in den betroffenen Kommunen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist, wollen wir die Landesregierungen ermächtigen, in den Kommunen oder auch deren Teilgebieten Mietobergrenzen bei der Wiedervermietung einzuführen.

Zu Buchstabe j

Energieeinsparung in Gebäuden erfordert in der Regel größere Investitionen. Mangelndes technisches Wissen und Kapital sowie fehlende finanzielle Anreize führen dazu, dass große Einsparpotentiale nicht erschlossen werden. Inzwischen bieten verschiedene Energiedienstleister an, Energielieferung, Anlagenbau und Betrieb sowie Einsparmaßnahmen vorzufinanzieren und ihre Leistungen über die eingesparten Energiekosten zu refinanzieren („Contracting“). Es soll geprüft werden, wie Contracting-Vorhaben rechtlich erleichtert werden können. Sowohl im Mietrecht als auch im Wohneigentumsrecht können die Umlage und die Abrechnung von Contracting-Vorhaben vereinfacht werden. Die Senkung der Energiekosten kommt dabei Mietern durch sinkende Nebenkosten („zweite Miete“) und Vermietern durch eine höhere Kaltmiete sowie langfristig eine Steigerung des Gebäudewerts zugute. Die infolge von Contracting anfallenden Investitionen in Mietwohnungen müssen fair umgelegt werden und für beide Seiten einen Gewinn bringen.

Zu Nummer 4

Die soziale Segregation nimmt in einigen Städten seit Jahren stetig zu. Dies belegt auch der aktuelle Wohngeld- und Mietenbericht 2010 der Bundesregierung. Eine gewisse Fluktuation auf den Wohnungsmärkten und ein Auf und Ab in der Entwicklung der Stadtbezirke wird es immer geben. Diese darf allerdings nicht zur gesellschaftlichen Spaltung führen. Der Bundestag setzt sich für

sozial- und nutzungsgemischte Stadtquartiere mit einer hohen Lebensqualität für alle ein.

Zu Buchstabe a

Die soziale Wohnraumförderung kann zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beitragen und bezahlbaren Wohnraum für die unteren Einkommensschichten bereitstellen. Nach den Erhebungen der Fachkommission Wohnungsbau/SUBVE, Bremen gab es in Deutschland Ende 2008 ca. 1,85 Millionen Wohnungen mit einer sozialen Belegungsbindung. Das sind lediglich rund 5 Prozent der knapp 40 Millionen Wohnungen deutschlandweit. Im Vergleich zu 2006 (2,05 Millionen) kann ein Rückgang um 200 000 Wohnungen festgestellt werden. Jährlich fallen rund 100 000 Wohnungen aus der Bindung. Der Bestand ist zwischen den einzelnen Bundesländern ungleich verteilt.

Mit der Föderalismusreform I wurde den Bundesländern vom Bund die ausschließliche Gesetzgebungsbefugnis für das Recht der Wohnraumförderung und der Wohnungsbindung übertragen. Hierfür erhalten sie zur Kompensation bis 2013 jährlich 518,2 Mio. Euro, bis 2019 gibt es noch eine Übergangsfrist. Bundesrechtliche Regelungen gelten nur so lange, bis landesrechtliche Bestimmungen geschaffen werden. Die Bundesländer sind nun gefordert, ihren Gestaltungsspielraum deutlicher wahrzunehmen, wie es zum Beispiel in Nordrhein-Westfalen und Hamburg geschieht. So sollte die soziale Wohnraumförderung nur dann gewährt werden, wenn der neu zu errichtende Wohnraum barrierefrei beziehungsweise altersgerecht ist.

Zu Buchstabe b

Das Angebot an barrierefreiem, barrierearmem und rollstuhlgerechtem Wohnraum liegt in Deutschland weit unter dem Bedarf. Ältere Menschen und Menschen mit einer körperlichen Beeinträchtigung haben häufig Schwierigkeiten, bedarfsgerechten Wohnraum zu finden. Nicht zuletzt der demographische Wandel erfordert weitreichende Anpassungen des deutschen Wohngebäudebestandes. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) geht davon aus, dass derzeit weniger als 500 000 Wohnungen altersgerecht gestaltet sind. Barrierefreiheit bei Neubauten und Barrierereduktion im Gebäudebestand finden immer noch zu wenig Berücksichtigung. Dabei wird kurzfristig ein zusätzlicher Bedarf von rund 2,5 Mio. altersgerechten bzw. barrierearmen Wohnungsangeboten prognostiziert, der bis 2030 auf 3 Millionen ansteigen soll. Den Berechnungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung zufolge ist für diesen umfassenden Umbauprozess ein Investitionsvolumen von 39 Mrd. Euro nötig, wohingegen der spezifische Mehraufwand zur Erreichung des altersgerechten Zustands bei rund 18 Mrd. Euro liegen soll.

Zu Buchstabe c

Auch einkommensschwache Haushalte müssen es sich leisten können, nach einer energetischen Sanierung in ihrer Wohnung zu bleiben. Äquivalent zum Heizkostenzuschuss soll ein Klimazuschuss in das Wohngeld eingeführt werden. Dieser soll für Haushalte gewährt werden, die anhand eines Energieausweises nachweisen können, dass ihr Wohngebäude nicht mehr als 60 kWh/m^2a Energie verbraucht. Erhalten Mieterinnen und Mieter einen Klimazuschuss, können sie nicht gleichzeitig den Heizkostenzuschuss bekommen. Damit der Anreiz größer ist, den Klimazuschuss zu nutzen, sollte dieser je nach Haushaltsgröße 10 Euro mehr als der Heizkostenzuschuss betragen. Für den Klimazuschuss sollen 100 Mio. Euro aus dem Energiesparfonds zur Verfügung gestellt werden.

Zu Buchstabe d

Werden Stadtquartiere aufgewertet, steigen die Wiedervermietungsmieten häufig sprunghaft an. § 5 WiStG soll diese Mietpreisüberhöhungen verhindern. Allerdings bezieht sich sein Geltungsbereich bisher nicht auf einzelne Quartiere, sondern auf das gesamte Stadtgebiet. Es besteht insbesondere die Gefahr, dass einkommensschwache Mieterinnen und Mieter in andere Quartiere verdrängt werden können. In Zeiten sich zunehmend ausdifferenzierender Stadtquartiere trifft diese Regelung immer weniger den Kern des Problems. Mit der Neuregelung soll § 5 WiSTG so geändert werden, dass er auf die bezirks- und quartiersspezifischen Entwicklungen der Kommunen stärker eingeht. Ergänzend muss er durch die Herabsetzung der Wesentlichkeitsgrenze (derzeit 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete) verbessert werden.

Zu Buchstabe e

In den letzten Jahren versuchten Kommunen vergeblich, mit Hilfe von Sanierungs- und Umstrukturierungssatzungen das Mietenniveau in speziell ausgewiesenen Gebieten zu beeinflussen und einen Schutz der ansässigen Wohnbevölkerung gegen das Verdrängungsrisiko bei Modernisierungen zu erlangen. Bisher untersagt die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung den Gemeinden, die sanierungsrechtlichen Genehmigungen mit Auflagen und Bedingungen zu versehen, sofern damit Mietobergrenzen durchgesetzt werden sollen. Deshalb müssen insbesondere die §§ 142, 144 (Sanierungssatzung) und 172 (Erhaltungssatzung) BauGB geschärft werden. Dabei sollen die §§ 142 und 144 sowie 172 dahingehend ergänzt werden, dass bei der Ausweisung von Sanierungs- und Milieuschutzgebieten die Möglichkeit von Mietpreisobergrenzen wieder zugelassen wird. Auch soll § 172 nach seiner Verwässerung durch die Reform des BauGB von 1998 so rereformiert werden, dass der Schutz der ansässigen Bevölkerung vor der Verdrängung tatsächlich erreicht wird. Die Möglichkeit von Erhaltungssatzungen als Instrument zur Absicherung der Sozialverträglichkeit muss gestärkt werden, damit die Erstellung von Sozialplänen und der Nachweis über die Sozialverträglichkeit der baulichen Maßnahmen nicht nachrangig, sondern als Grundvoraussetzung erfolgen.

Zu Buchstabe f

Es darf nicht sein, dass in innerstädtischen Lagen zunehmend Quartiere entstehen, in denen keine Wohnnutzung mehr vorgesehen ist. In allen innerstädtischen Quartieren sollte die Bereitstellung von Wohnraum zwingend vorgeschrieben werden. Es ist daher notwendig, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schärfen. Nach den §§ 4a und 7 der BauNVO können den Bauherren bereits heute Vorschriften für Wohnbebauung gemacht werden. So können Bebauungspläne vorschreiben, dass in Gebäuden ab bestimmten Geschossen nur Wohnnutzungen zulässig sind oder auch ein bestimmter Anteil der Geschossfläche für Wohnnutzungen zur Verfügung zu stellen ist. Für innerstädtische Gebiete sollte diese „Kann“-Regelung geschärft werden, damit der Verödung von Kerngebieten entgegengewirkt wird beziehungsweise der Druck auf dem Wohnungsmarkt durch ein zusätzliches Wohnraumangebot entlastet werden kann. Außerdem sollte geprüft werden, ob bei längerfristigen Leerständen von Büro- und Gewerbeflächen eine Umwandlung in Wohnraum baurechtlich erleichtert werden kann.

Zu Buchstabe h

Insbesondere in Metropolen wird der Wohnraum zunehmend durch die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen und Gewerberaum zusätzlich verknappt. Die Erhaltung von Wohnungen, die unabdingbar sind für die Stabilisierung der Bewohnerstrukturen, muss ergänzt werden durch ein Verbot oder

zumindest eine Einschränkung der Zweckentfremdung von Wohnraum für Teile von Gemeinden im Mietrechtsverbesserungsgesetz (MRVerbG).

Zu Nummer 5

Nach der Föderalismusreform I ist die Gesetzgebungskompetenz für das Recht des Wohnungswesens vollständig auf die Bundesländer übergegangen. Bund und Länder sollten in der Wohnungspolitik stärker miteinander zusammenarbeiten und gemeinsame Lösungsstrategien für die zentralen Probleme finden. Ein Gremium, um gemeinsam mit den Ländern vorzugehen, ist die länderübergreifende Fachkommission „Recht des Wohnungswesens", an der auch das BMVBS beteiligt ist.

Zu Buchstabe a

Heute befinden sich noch knapp 10 Prozent des Wohnungsbestands in der Hand von öffentlichen Wohnungsunternehmen. Nach zahlreichen Privatisierungen ist die öffentliche Wohnungswirtschaft bereits deutlich geschrumpft, obwohl sie bei der Vermeidung von Verdrängungsprozessen eine wesentliche Rolle spielen kann und soll. In den Bereichen energetische Modernisierung und Barrierefreiheit kann sie eine entscheidende Vorbildfunktion erfüllen. Die öffentliche Wohnungswirtschaft muss daher auf allen Ebenen (Länder und Kommunen) wieder u. a. durch gezielte Ankäufe oder Wohnungsneubau in verschiedenen städtischen Lagen – gerade auch in den beliebten innerstädtischen Lagen – gestärkt werden. Einen weiteren Verkauf öffentlicher Wohnungen an spekulative Finanzinvestoren darf es nicht mehr geben. Müssen öffentliche Wohnungen aufgrund finanzieller Zwänge dennoch verkauft werden, sind nachhaltig wirtschaftende Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften oder – bei geeigneten Objekten – auch Mieterprivatisierungen zu bevorzugen. Ergänzend soll die Gründung stadtteilorientierter Genossenschaften gefördert werden.

Für die Kommunen bieten der Rückkauf und der Erhalt von Belegungsbindungen gerade in beliebten zentrumsnahen Stadtquartieren Möglichkeiten der Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt. Vor dem Hintergrund der kommunalen Finanzlage müssen sie hierfür finanzielle Unterstützung aus Wohnraumförderprogrammen erhalten. Da sich der Erwerb von Belegrechten im Bestand in der Praxis nur selten bei einzelnen Vermietern realisieren lässt und sich auch die großen Wohnungsunternehmen zunehmend aus diesem Handlungsansatz herausziehen, ist alternativ und ergänzend die Unterstützung der Bildung stadtteilorientierter Genossenschaften zu fördern.

Zu Buchstabe d

Es sollte geprüft werden, wie der energetische Gebäudezustand in die Bestimmungen zur Mietkostenübernahme (Kosten der Unterkunft – KdU) einbezogen werden kann, ohne dass dies zu Pauschalisierungen führt. Ein Beispiel hierfür ist das Bielefelder Modell. Die Stadt Bielefeld gewährt seit 2007 einen dreistufigen „Klimabonus", wenn ein niedriger Energieverbrauch des Gebäudes nachgewiesen wird. Ab einem Verbrauch von maximal 175 kWh/m^2a (inklusive Warmwasser) wird ein Bonus von 0,35 Euro pro Quadratmeter gezahlt. Je niedriger der Energieverbrauch ist, desto höher fällt auch der Klimabonus aus. Dieser kann sich bei 75 kWh/m^2a bis zu 0,65 Euro pro Quadratmeter erhöhen. Nachgewiesen wird er durch den Energieausweis. Nach Angaben der Stadt Bielefeld werden die Mehrkosten durch die eingesparten Heizkosten kompensiert. Darüber hinaus soll sichergestellt werden, dass ein Beratungsangebot für Vermieter und Mieter vorgehalten wird.

Energieeinsparungen und ein sparsamer Umgang mit Wärmeenergie müssen sich auch für Empfänger von Leistungen des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch – SGB II – lohnen. Deshalb sind über die Regelungen des § 22 SGB II auch

finanzielle Anreize zu schaffen. Zum Beispiel sollten Heizkosteneinsparungen, die zu einer Rückzahlung oder Gutschrift geleisteter Vorauszahlungen führen, nicht in vollem Umfang auf den Bedarf angerechnet werden. Von solchen Rückzahlungen oder Gutschriften sollten mindestens 50 Prozent beim Empfänger bleiben. Hier sind keine Mehrkosten für die Kommunen zu erwarten. Denn mit der Aussicht auf Rückzahlung steigt der Anreiz der Mieterinnen und Mieter zum Energiesparen. Bisher besteht nach § 22 SGB II kaum ein Anreiz zum Einsparen von Energie für die Raumheizung. Kommunen und Mieterinnen profitieren zu gleichen Teilen von den erzeugten Einsparungen.

Zu Buchstabe e

Artikel 6 des MRVerbG ermöglicht den Landesregierungen, in Gebieten knapper angemessener Wohnraumversorgung Wohnraumschutz-Rechtsverordnungen auch gegen Verfall und Zweckentfremdung bußgeldbewehrt zu erlassen. Hiervon haben Bremen und Hamburg bisher Gebrauch gemacht. Dies wäre auch denkbar und wünschenswert in anderen Bundesländern bei gegebenen Voraussetzungen, u. U. auch gegen energetischen Verfall.

Zu Buchstabe f

Dies könnte zum Beispiel durch Änderungen der Richtlinien für das Strafverfahren und das Bußgeldverfahren (RiStBV) geschehen. Wenn Strafantragsteller selbst gegen landesrechtliche Vorschriften zum Wohnraumschutz verstoßen, könnte das öffentliche Interesse an der Strafverfolgung in diesen Fällen nicht mehr bejaht werden. Die Formulierung könnte in Nummer 86 II RiStBV wie folgt lauten: „Ein öffentliches Interesse liegt in den Fällen des Hausfriedensbruchs nicht vor, wenn der Strafantragsteller gegen landesrechtliche Vorschriften zum Wohnraumschutz verstößt.“

Zu Buchstabe g

Der EFRE besteht seit 2006 und fördert über verschiedene Programme die Strukturanpassung von Regionen (Konvergenz), die regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung sowie die europäische territoriale Zusammenarbeit. Seit der Verordnung (EG) Nr. 397/2009 können EFRE-Mittel auch für die energetische Sanierung von Wohngebäuden in allen Regionen der Europäischen Union eingesetzt werden. Nun können mit EFRE-Mitteln nationale, regionale und lokale Energieeffizienzprogramme kofinanziert werden, die beispielsweise die Dämmung von Gebäuden, Solaranlagen, den Ersatz alter Boiler und Heizkessel im Gebäudebestand fördern. Das Finanzvolumen beläuft sich auf 4 Prozent des EFRE-Gesamtvolumens eines Mitgliedstaates der Förderperiode 2007 bis 2013. Für die Bundesrepublik Deutschland bedeutet dies, dass im Rahmen seiner EFRE-Programme 680 Mio. Euro für energetische Sanierung von Wohngebäuden zur Verfügung stehen könnten. Außerdem können 2 Prozent des nationalen Budgets auch für die soziale Wohnraumförderung genutzt werden.



Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin, www.heenemann-druck.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333